

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



众安集团  
ZHONG AN GROUP

眾安集團有限公司  
**Zhong An Group Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：672)

**截至2021年12月31日止年度業績公告**

**摘要**

- 2021年本集團合約銷售收入約為人民幣27,925.1百萬元，較2020年增長約27.3%
- 2021年本集團確認收入約為人民幣4,968.7百萬元，較2020年下降約33.2%，下降主要原因為本集團近幾年度已預售的物業有相當部分尚未到交付時點，使得於2021年度交付之物業總建築面積較2020年度有所減少，從而可計入本年度確認銷售收入的金額也相應減少
- 截至2021年末，總現金餘額約為人民幣7,895.7百萬元，較2020年末餘額增加約33.6%

- 截至2021年末，本集團總資產負債率及淨負債率分別為約79.2%和76.3%，均維持在合理水平
- 於2021年取得12幅土地，總建築面積共計1.93百萬平方米，平均樓板價約為人民幣5,738元／平方米，均位於中國經濟較為活躍和發達的城市
- 本集團於年內獲中國政府和認可機構頒發獎項及榮譽包括2021中國房地產百強企業、2021中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10、2021中國在港上市房地產公司投資價值TOP10、2021長三角區域房地產50強企業、2021中國房企品牌價值TOP100及2021年物業百強企業等

眾安集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)之綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的同比數字載述如下：

## 合併全面損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	4,968,682	7,438,948
銷售成本		<u>(3,492,546)</u>	<u>(5,194,014)</u>
毛利		1,476,136	2,244,934
其他收入及收益淨額	4	310,119	162,617
銷售及分銷開支		(431,929)	(322,479)
行政開支		(764,509)	(525,092)
其他開支		(210,720)	(107,919)
財務費用	6	(225,076)	(250,089)
轉撥至投資物業的公允價值收益		-	356,806
投資物業的公允價值變動		(60,311)	23,030
分佔的盈利或虧損：			
合營企業		(22,353)	108,824
聯營企業		<u>154,654</u>	<u>(12,695)</u>
除稅前利潤	5	226,011	1,677,937
所得稅開支	7	<u>(187,485)</u>	<u>(566,692)</u>
年內利潤		<u><u>38,526</u></u>	<u><u>1,111,245</u></u>

		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔：			
母公司擁有人		73,132	827,874
非控股權益		<u>(34,606)</u>	<u>283,371</u>
		<u><b>38,526</b></u>	<u><b>1,111,245</b></u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣1.3分</u>	<u>人民幣14.6分</u>
攤薄		<u>人民幣1.3分</u>	<u>人民幣14.6分</u>

## 合併全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>38,526</u>	<u>1,111,245</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>26,026</u>	<u>(32,544)</u>
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>26,026</u>	<u>(32,544)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)／收益：		
指定為按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資：		
公允價值變動	<u>(49,029)</u>	17,200
所得稅影響	<u>16,370</u>	<u>(4,300)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(32,659)</u>	<u>12,900</u>
年內全面收益總額	<u>31,893</u>	<u>1,091,601</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>65,894</u>	813,563
非控股權益	<u>(34,001)</u>	<u>278,038</u>
	<u>31,893</u>	<u>1,091,601</u>

# 合併財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,524,317	2,607,286
投資物業		5,245,954	5,359,845
開發中物業		2,475,637	1,411,214
使用權資產		160,807	348,223
商譽		–	98,995
其他無形資產		30,787	32,522
受限制現金		145,003	71,389
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資		504,131	539,922
長期預付款		677,918	1,301,580
於合營企業的投資		635,298	312,236
於聯營公司的投資		1,145,297	102,603
遞延稅項資產		286,428	181,073
<b>總非流動資產</b>		<b>13,831,577</b>	<b>12,366,888</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售已落成物業		5,893,841	2,926,871
開發中物業		25,648,975	17,286,659
存貨		42,591	31,261
應收貿易賬款	9	113,329	84,717
預付款、其他應收款項及其他資產		2,539,954	2,573,997
按公允價值計入損益的金融資產		132,795	109,618
貸款予合營企業		462,872	544,886
貸款予聯營公司		779,135	–
受限制現金		2,518,037	1,047,767
現金及現金等價物		5,232,657	4,792,545
分類為持作出售的投資物業		44,546	54,755
<b>總流動資產</b>		<b>43,408,732</b>	<b>29,453,076</b>

	2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	2,131,544	1,487,283
其他應付款項及應計費用	1,039,381	1,011,204
合約負債	21,176,187	8,592,628
租賃負債	39,267	45,434
合營企業墊款	768,306	408,703
聯營公司墊款	374,257	19,600
計息銀行貸款及其他借款	3,618,903	3,653,485
應付稅項	10 1,700,955	2,062,459
<b>總流動負債</b>	<u>30,848,800</u>	<u>17,280,796</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>12,559,932</u>	<u>12,172,280</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>26,391,509</u>	<u>24,539,168</u>
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	13,374,958	11,839,944
遞延稅項負債	936,358	947,932
租賃負債	150,109	337,355
<b>總非流動負債</b>	<u>14,461,425</u>	<u>13,125,231</u>
<b>淨資產</b>	<u>11,930,084</u>	<u>11,413,937</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	498,653	498,653
儲備	8,746,065	8,629,393
	9,244,718	9,128,046
<b>非控股權益</b>	<u>2,685,366</u>	<u>2,285,891</u>
<b>總權益</b>	<u>11,930,084</u>	<u>11,413,937</u>

# 財務報表附註

## 1 一般資料

本財務報表按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）及國際會計準則及詮釋常務委員會批准的準則及詮釋以及香港公司條例的披露規定。除投資物業、分類為持作出售的投資物業、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產以公允值計量外，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列報，並調整至最近的千元單位。

## 2 會計政策

### 2.1 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表中首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、  
國際會計準則第39號、  
國際財務報告準則第7號、  
國際財務報告準則第4號及  
國際財務報告準則第16號之修訂本  
國際財務報告準則第16號之修訂本

*利率基準改革—第2階段*  
*2021年6月30日後新冠肺炎疫情相關的租金減免*

該等經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>2,4</sup>
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	會計政策之披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之釋義 <sup>2</sup>
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號之修訂本	有償合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>4</sup> 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

本集團正評估此等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有兩個可報告經營分部如下：

- (a) 住宅分部，在中國內地及加拿大開發及銷售住宅物業，並向住宅物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務；
- (b) 商業分部，在中國內地、日本及英國開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務。

管理層會單獨監察本集團之經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤／虧損（即以持續經營業務的稅前利潤／虧損計量）予以評估。分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

截至2021年12月31日止年度	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>			
對外部客戶銷售	4,097,616	871,066	4,968,682
分部間銷售	4,440	-	4,440
對外部客戶銷售	4,102,056	871,066	4,973,122
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷	(4,440)	-	(4,440)
來自持續經營業務的收入			<u>4,968,682</u>
<b>分部業績</b>	692,441	(466,430)	226,011
<b>分部資產</b>	42,553,703	15,504,840	58,058,543
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(818,234)</u>
總資產	41,735,469	15,504,840	<u>57,240,309</u>
<b>分部負債</b>	36,124,020	9,771,245	45,895,265
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(585,040)</u>
總負債	35,538,980	9,771,245	<u>45,310,225</u>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔(利潤)或虧損：			
聯營公司	(154,654)	-	(154,654)
合營企業	21,548	805	22,353
損益表內確認之減值虧損	6,279	110,431	116,710
於合營企業的投資	602,857	32,441	635,298
於聯營公司的投資	1,145,297	-	1,145,297
折舊及攤銷	20,747	162,275	183,022
資本開支	9,489	118,941	128,430

截至2020年12月31日止年度

	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>			
對外部客戶銷售	6,738,578	700,370	7,438,948
分部間銷售	<u>5,882</u>	<u>–</u>	<u>5,882</u>
對外部客戶銷售	6,744,460	700,370	7,444,830
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			<u>(5,882)</u>
來自持續經營業務的收入			<u><u>7,438,948</u></u>
<b>分部業績</b>	1,569,093	108,844	1,677,937
<b>分部資產</b>	27,250,018	15,175,856	42,425,874
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(605,910)</u>
總資產	26,644,108	15,175,856	<u><u>41,819,964</u></u>
<b>分部負債</b>	22,317,558	9,098,438	31,415,996
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(1,009,969)</u>
總負債	21,307,589	9,098,438	<u><u>30,406,027</u></u>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔(利潤)或虧損：			
聯營公司	12,695	–	12,695
合營企業	(108,824)	–	(108,824)
將持作銷售已落成物業變現至可變現淨值	(571)	–	(571)
於合營企業的投資	312,236	–	312,236
於聯營公司的投資	102,603	–	102,603
折舊及攤銷	20,943	142,137	163,080
資本開支	<u>9,219</u>	<u>62,306</u>	<u>71,525</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國大陸	4,934,185	7,404,996
其他	<u>34,497</u>	<u>33,952</u>
	<u><b>4,968,682</b></u>	<u><b>7,438,948</b></u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國大陸	12,876,007	11,380,134
日本	86,249	91,780
其他	<u>78,762</u>	<u>173,979</u>
	<u><b>13,041,018</b></u>	<u><b>11,645,893</b></u>

上述非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，但不包括按公允價值計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資產。

## 關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團截至2021年及2020年12月31日止年度收入的10%或以上。

#### 4 收入、其他收入及收益淨額

收入的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收入	4,846,400	7,294,103
其他來源的收入		
投資物業經營租賃收入總額	<u>122,282</u>	<u>144,845</u>
	<u><b>4,968,682</b></u>	<u><b>7,438,948</b></u>

#### 客戶合約收入

##### (i) 分拆收入資料

##### 截至2021年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	酒店 經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務種類</b>				
銷售物業	4,278,005	-	-	4,278,005
酒店營運服務	-	-	173,177	173,177
物業管理及其他服務	<u>-</u>	<u>395,218</u>	<u>-</u>	<u>395,218</u>
客戶合約收入總額	<u><b>4,278,005</b></u>	<u><b>395,218</b></u>	<u><b>173,177</b></u>	<u><b>4,846,400</b></u>
<b>收益的確認時間</b>				
於某一時間點	4,278,005	-	173,177	4,451,182
隨時間	<u>-</u>	<u>395,218</u>	<u>-</u>	<u>395,218</u>
客戶合約收入總額	<u><b>4,278,005</b></u>	<u><b>395,218</b></u>	<u><b>173,177</b></u>	<u><b>4,846,400</b></u>

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	酒店 經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務種類</b>				
銷售物業	6,750,134	–	–	6,750,134
酒店營運服務	–	–	182,516	182,516
物業管理及其他服務	–	361,453	–	361,453
客戶合約收入總額	<u>6,750,134</u>	<u>361,453</u>	<u>182,516</u>	<u>7,294,103</u>
<b>收益的確認時間</b>				
於某一時間點	6,750,134	–	182,516	6,932,650
隨時間	–	361,453	–	361,453
客戶合約收入總額	<u>6,750,134</u>	<u>361,453</u>	<u>182,516</u>	<u>7,294,103</u>

於本報告期期初包含在合約負債中的已確認物業銷售收益為人民幣3,030,507,000元（2020年：人民幣5,066,536,000元）。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	45,476	39,883
補貼收入*	18,972	7,829
其他	100,797	16,033
	<u>165,245</u>	<u>63,745</u>
<b>收益</b>		
出售使用權資產收益	25,823	-
出售一間子公司收益	-	84,937
出售物業及設備項目收益	14,427	-
按公允價值計入其他全面收益的權益投資的 股息收入	54,315	-
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值變動	50,309	13,935
	<u>144,874</u>	<u>98,872</u>
	<u><u>310,119</u></u>	<u><u>162,617</u></u>

\* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

## 5 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已出售物業成本	3,364,398	4,796,052
房屋及設備折舊	121,326	109,742
使用權資產折舊	59,961	51,603
其他無形資產攤銷	1,735	1,735
不計入計量租賃負債的租賃付款	62,484	45,078
核數師酬金	5,040	4,800
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
—工資及其他員工成本	478,293	367,031
—退休金計劃供款	62,779	23,950
匯兌差額，淨值	2,176	12,774
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	7,783	5,414
出售投資物業虧損	3,977	36,322
出售使用權資產收益	(25,823)	—
出售物業及設備項目收益	(14,427)	—
出售附屬公司虧損／(收益)	23,854	(84,937)
按公允價值計入其他全面收益的權益投資的 股息收入	(54,315)	—
公允價值虧損／(收益)，淨額：		
轉撥至投資物業的變動	—	(356,806)
投資物業的公允價值變動	60,311	(23,030)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(50,309)	(13,935)
將持作銷售已落成物業撥回及變現至可變現淨值	—	(571)
商譽減值*	98,995	—
物業及設備減值撥備*	11,436	—
金融資產減值*	6,279	—

\* 計入合併損益表之「其他開支」。

## 6 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	793,432	697,118
租賃負債利息	<u>10,494</u>	<u>16,344</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	803,926	713,462
減：開發中物業的資本化利息	<u>(578,850)</u>	<u>(463,373)</u>
	<u><b>225,076</b></u>	<u><b>250,089</b></u>

## 7 所得稅

由於本集團於香港、加拿大及英國成立的附屬公司於本年度於香港、加拿大及英國並無產生應課稅利潤，故並無作出香港、加拿大及英國所得稅撥備（2020年：無）。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤25%（2020年：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核準。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項—一年內中國企業所得稅	39,126	478,582
即期稅項—一年內中國土地增值稅	254,402	236,976
遞延稅項	<u>(106,043)</u>	<u>(148,866)</u>
年內稅項總額	<u><b>187,485</b></u>	<u><b>566,692</b></u>

## 8 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣73,132,000元（2020年：人民幣827,874,000元），以及年內已發行的普通股的加權平均數5,635,809,800股（2020年：5,654,833,497股）計算，已予調整以反映年內的供股發行。

計算每股基本盈利乃基於：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>73,132</u>	<u>827,874</u>
	<b>股份數目</b>	
	2021年	2020年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,654,833,497</u>

本集團概無就截至2021年及2020年12月31日止年度呈報的每股基本盈利金額作出攤薄調整，原因為其於截至2021年12月31日止年度內概無潛在的已發行攤薄普通股（2020年：無）。

## 9 應收貿易賬款

本集團與其客戶訂立之交易條款主要以信貸為主，惟新客戶則通常須提前付款。信貸期通常為一個月，最多延長至三個月（就主要客戶而言）。每名客戶有最高信貸限額。本集團致力對其尚未償還應收款項維持嚴格的監控，以減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於上文所述及本集團貿易應收款項與多個不同客戶有關的事實，故並無重大信用集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收貿易賬款結餘為免息及無抵押。

應收貿易賬款於報告期完結日之賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
六個月內	98,880	56,037
超過六個月但一年內	10,175	12,563
超過一年但兩年內	6,655	9,685
超過兩年但三年內	2,520	6,432
超過三年	1,378	—
	<u>119,608</u>	<u>84,717</u>
減值	<u>(6,279)</u>	<u>—</u>
	<u><b>113,329</b></u>	<u><b>84,717</b></u>

各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定（即按客戶類型、評級及信用保險的形式）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。對於本集團物業銷售、經營租賃租金、酒店經營業務及其他業務，管理層已評估，於2021年及2020年12月31日，預計應收貿易賬款信用損失率最低。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款涉及大量不同客戶，彼等均無近期違約歷史，考慮到歷史記錄及前瞻性資料，有關結餘被視為可悉數收回。

## 10 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
六個月內	1,796,918	1,332,994
超過六個月但一年內	291,426	99,063
超過一年	43,200	55,226
	<u>2,131,544</u>	<u>1,487,283</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

## 11 股息

董事會並不建議就截至2021年12月31日止的年度分派股息（截至2020年12月31日止年度：無）。

## 管理層討論與分析

### 業績

本集團2021年的合併收入為人民幣4,968.7百萬元，較2020年下降約33.2%；2021年毛利為人民幣1,476.1百萬元，較2020年下降約34.2%。2021年母公司擁有人應佔利潤約為人民幣73.1百萬元，2020年母公司擁有人應佔利潤約為人民幣827.9百萬元；每股基本盈利為人民幣1.3分（2020年：人民幣14.6分）。

### 行業回顧

據中國國家統計局的數據，2021年，中國國內生產總值達到人民幣1,143,670億元，按可比價格計算，比上年增長8.1%。面對紛繁複雜的國內國際形勢和各種風險挑戰，中國經濟發展和疫情防控雙雙保持全球領先地位，國民經濟總體運行在合理區間，構建新發展格局邁出新步伐，高品質發展取得新成效，「十四五」實現了良好開局。

2021年，全國房地產開發投資人民幣147,602億元，比上年增長4.4%。其中，住宅投資人民幣111,173億元，比上年增長6.4%。2021年，商品房銷售面積179,433萬平方米，比上年增長1.9%。其中，住宅銷售面積比上年增長1.1%，辦公樓銷售面積增長1.2%，商業營業用房銷售面積下降2.6%。商品房銷售額人民幣181,930億元，增長4.8%。其中，住宅銷售額比上年增長5.3%，辦公樓銷售額下降6.9%，商業營業用房銷售額下降2.0%。

2021年，房地產開發企業土地購置面積21,590萬平方米，比上年下降15.5%；土地成交價款人民幣17,756億元，增長2.8%。房地產開發企業房屋施工面積975,387萬平方米，比上年增長5.2%。其中，住宅施工面積690,319萬平方米，增長5.3%。房屋新開工面積198,895萬平方米，下降11.4%。其中，住宅新開工面積146,379萬平方米，下降10.9%。房屋竣工面積101,412萬平方米，增長11.2%。其中，住宅竣工面積73,016萬平方米，增長10.8%。2021年末，商品房待售面積51,023萬平方米，比2021年11月末增加858萬平方米。其中，住宅待售面積增加480萬平方米，辦公樓待售面積增加94萬平方米，商業營業用房待售面積增加46萬平方米。

## 業務回顧

本集團於2021年交付的物業之已確認收入約為人民幣4,278.0百萬元（2020年：人民幣6,750.1百萬元），較2020年下降約36.6%，乃由於本集團近幾年度已銷售的物業有相當部分尚未到交付時點，使得於2021年度交付的物業總建築面積較2020年度有所減少，從而可計入本年度確認銷售收入的金額也相應減少。

2021年，本集團交付的物業銷售面積約為227,597平方米（2020年：552,737平方米），較2020年下降約58.8%。

2021年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣18,796.4元，較上年度的人民幣12,212.1元上漲約53.9%。原因是於回顧年度售價較高的物業銷售額的比例增加所致。

於回顧年度，本集團主要項目的已確認銷售面積及已確認銷售收入如下：

項目	城市	已確認 銷售面積 平方米	確認 銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益的 百分比
<b>浙江</b>				
景海灣	杭州	802	11.4	92.6%
隱龍灣	杭州	3,390	4.3	61.0%
國際辦公中心A3	杭州	5,093	190.1	65.9%
白馬御府	杭州	126	6.6	90.0%
白馬山莊	杭州	2,268	1.9	90.0%
南湖明月	杭州	18,645	858.9	59.9%
理想灣	杭州	770	15.6	45.9%
西溪曼哈頓	杭州	862	13.7	30.3%
西溪新城市	杭州	—	23.7	90.0%
朝陽銀座	杭州	—	1.0	65.9%
西溪未來里	杭州	47,201	1,223.9	90.0%
翡翠瓏灣	余姚	2,538	59.2	93.0%
眾安時代廣場二期	余姚	6,888	61.3	61.3%
眾安時代廣場一期	余姚	580	4.4	59.3%
慈溪山水苑	慈溪	7,513	52.4	90.0%
慈溪新城市	慈溪	10,182	111.9	65.9%
蒲荷花苑	義烏	60,085	1,015.4	58.5%
香樹灣	麗水	13,617	207.9	90.0%
<b>安徽</b>				
溫哥華城	淮北	26,762	222.2	100.0%
<b>山東</b>				
青島新城市	青島	20,275	192.2	100.0%
		<u>227,597</u>	<u>4,278.0</u>	

2021年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣13,138.1元，較上年度之人民幣8,676.9元上漲約51.4%，乃由於回顧年度確認銷售的相關項目開發成本較高所致。

## 主要項目發展進度

### 浙江省杭州市

#### 荷源府(蕭山)

位於杭州市蕭山區杭州南站綜合交通樞紐，由高層、小高層及多層組成，總佔地面積約為45,333平方米，總建築面積約為99,732平方米，作住宅用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售，預計與2022年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

#### 順源府

位於杭州市富陽區銀湖地塊，由高層、小高層及商舖組成，總佔地面積約54,493平方米，總建築面積約130,783平方米，作住宅用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第三季度啟動預售。預計與2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

#### 明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商舖組成，總佔地面積約為26,087平方米，總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。預計與2022年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 薄荷芸邸

位於杭州市餘杭區未來科技城，由多層組成，總佔地面積約46,737平方米，總建築面積約74,779平方米，作住宅用途。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售。預計與2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 國際辦公中心

國際辦公中心乃位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為92,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設(包括A1地塊、A2地塊及A3地塊)，其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商舖及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米。項目於2020年第三季度啟動預售，預計與2022年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 西溪未來里

西溪未來里(悅溪灣)位於杭州市餘杭區閑林街道，由住宅和商業地塊共同組成，總建築面積約為109,782平方米，其中存量房建築面積16,788平方米。該項目包括多層、小高層、高層和排屋，周邊有完善的社區配套。該項目分E地塊、C地塊、F地塊三期建設，總建築面積約為92,994平方米，2019年均已開工。E地塊於2020年第四季度開盤銷售，C地塊、F地塊於2020年第二季度啟動預售。該項目於2021年底前竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

### 南湖明月

位於杭州市餘杭區，由高層、合院及商業組成，總建築面積約為406,664平方米。該項目於2019年4月開工，於2019年第三季度啟動預售。該項目合院部分於2021年底前竣工，高層部分預期於2022年竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

### 瑞源邸

位於杭州市富陽區銀湖街道，由高層、大平層及商舖組成，總佔地面積約39,480平方米，總建築面積約94,752平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 荷源府(淳安)

位於杭州市淳安縣珍珠半島地塊，由高層及疊墅組成，總佔地面積約22,417平方米，總建築面積約48,870平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 北幹項目

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商舖組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，預期於2022年第二季度啟動預售，於2024年竣工。

## 浙江省寧波市

### 慈溪眾安山水苑、慈溪新城市

位於浙江省慈溪市的商業地產項目。總用地面積約為197,655平方米。該住宅項目包括向當地居民提供配套服務的商業部分，總建築面積約為510,125平方米，包括多層公寓及商業區，分六期建設。目前為止，除部分車位及少量房源以外，住宅部分已售罄。商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工，並於2020年第三季度啟動預售，於2021年已竣工。商業二期，總建築面積約72,000平方米，於2021年第二季度開工，預期於2023年竣工。

### 潮悅府

位於寧波市北侖區大楔松花江路站南地塊，主要由小高層組成。總佔地面積約17,393平方米，總建築面積約為31,307平方米，作住宅用途。項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 浙江省義烏市

### 秀湖荷院

位於浙江省義烏市湖塘西地塊，主要由合院組成，總佔地面積約49,428平方米，總建築面積約52,214平方米，作住宅用途。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 湖畔名邸

位於浙江省義烏市北苑街道，由洋房、疊墅、大平層及商舖組成，總佔地面積約20,411平方米，總建築面積約32,658平方米，作住宅用途。該項目於2021年第四季度開工，預期於2022年第一季度啟動預售，並預期於2023年竣工。

### 浙江省溫州市

#### 順源里

位於溫州市核心片區，由精裝高層組成，總佔地面積約30,236平方米，總建築面積約84,963平方米，作住宅用途。項目於2020年第二季度開工，於2020年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

#### 未來社區

位於溫州市龍港未來社區，由高層及商舖組成，總佔地面積約69,369平方米，總建築面積約168,141平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 浙江省紹興市

#### 古越郡府

位於紹興市主城區城西地塊，由合院及商舖組成，總佔地面積約43,412平方米，總建築面積約52,528平方米，作住宅用途。項目於2020年第三季度開工，於2021年第一季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 未來社區

位於紹興市柯橋區福全未來社區，由人才房、辦公及商舖組成，該項目還包括回購安置房的建設。項目總佔地面積約78,484平方米，總建築面積約211,907平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，預期於2024年竣工。

## 浙江省舟山市

### 如意府

位於舟山市普陀區，由小高層及商舖組成，總佔地面積約22,484平方米，總建築面積約44,968平方米，作住宅用途。項目於2020年第三季度開工，於2020年第四季度啟動預售，預期於2022年底前竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 浙江省台州市

### 和源府

位於台州市椒江區洪家街道恆大東地塊，由高層及小高層組成，總佔地面積約39,742平方米，總建築面積約86,838平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2020年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 未來社區

位於台州市高新區，由高層組成，總佔地面積約122,354平方米，總建築面積約283,088平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2021年第二季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 浙江省衢州市

### 雲之宸里

位於衢州市高鐵站片區地塊，由高層、底商及超市組成，總佔地面積約72,774平方米，總建築面積約106,250平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售量符合預期。

## 安徽省淮北市

### 溫哥華城

位於安徽省淮北市的低密度住宅項目，包括排屋、多層住宅及商舖。該項目分多期開發，項目的銷售及預售部分於回顧年內符合預期。建築面積約為67,061平方米的淮北伯瑞特酒店已於2017年9月開業。五期南項目建築面積約10萬平方米，與2021年第三季度開工，於2021年第三季度啟動銷售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## **江蘇省南京市**

### *未來里*

位於江蘇省南京市高淳區開發區，由高層及小高層組成，總佔地面積約67,085平方米，總建築面積約154,297平方米，作住宅用途。項目於2020年第三季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## **江蘇省無錫市**

### *未來里*

位於江蘇省無錫市江陰市楊家村地塊，由高層、小高層及多層組成，總佔地面積約29,952平方米，總建築面積約47,923平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。

## **山東省青島市**

### *青島新城市*

位於青島市紅島經濟區河套片區，主要為高層住宅、公寓、辦公及商舖，總佔地面積為51,376平方米，總建築面積約111,483平方米。其中住宅地塊規劃建築面積為53,254平方米，於2019年第四季度啟動預售，並於2021年竣工。

### 未來里 (住宅)

位於青島市黃島區，主要為高層、小高層、多層及人才公寓，總佔地面積約為58,596平方米，總建築面積約158,209平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，與2021年第二季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

### 未來里 (商業)

位於青島市黃島區，主要為商舖、公寓、超市、酒店及商墅，總佔地面積約為26,486平方米，總建築面積約39,729平方米，作商業用途。項目於2021年第四季度開工，預期於2024年竣工。

## 雲南省昆明市

### 雲興御府

位於昆明西山區永山街道辦事處地塊，主要為高層住宅、公寓及商舖，總佔地面積為37,024平方米，總建築面積約為283,932平方米。項目於2020年第二季度開工，預期於2024年竣工。

## 海外

### *Amber Rise*

此為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華市的項目，總建築面積約7,719平方米。位於富有區域，離溫哥華市市中心大約20分鐘車程。共有12棟獨立屋，並備有獨立游泳池和豪華設計，將分為3個階段建築，建築工程自2016年開始，現已完成3棟獨立屋的建設。

## 2021年合同銷售

截至2021年12月31日，本集團的合同銷售面積約為1,175,362平方米（2020年：1,099,215平方米），合同銷售收入為約人民幣27,925.1百萬元（2020年：人民幣21,944.1百萬元），同比上升約27.3%，主要項目的合同銷售詳情載列如下：

項目	城市	合同 銷售面積 平方米	合同 銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益的 百分比
	<b>浙江</b>			
南湖明月	杭州	7,026	394.8	59.9%
西溪未來里	杭州	1,484	114.4	90.0%
蒲荷芸邸	杭州	76,723	2,903.0	90.0%
蕭山荷源府	杭州	57,317	2,027.0	90.0%
順源府	杭州	61,390	1,306.3	90.0%
明彩城	杭州	4,417	127.7	59.3%
其他(住宅)	杭州	194	12.4	90.0%
國際辦公中心A3	杭州	5,963	194.2	65.9%
國際辦公中心A2	杭州	35,161	1,740.1	65.9%
西溪新城市	杭州	927	30.1	65.9%
瑞源邸	杭州	32,747	690.4	90.0%
淳安荷源府	杭州	1,985	21.6	100.0%
臨棲雲府	杭州	18,341	399.8	22.5%
玖晟府	杭州	900	12.7	18.0%
宸瀚里	杭州	55,037	1,402.6	22.5%
雲棲奇嶺	杭州	16,762	349.7	36.0%
新農都	杭州	43,931	440.8	25.2%
其他(商業)	杭州	1,226	17.5	59.3%
翡翠瓏灣	余姚	-	6.1	93.0%
眾安時代廣場一期	余姚	206	1.4	59.3%
眾安時代廣場二期	余姚	11,190	72.9	61.3%
慈溪山水苑	慈溪	-	2.3	90.0%
慈溪新城市	慈溪	2,432	26.1	65.9%

項目	城市	合同	合同	本集團佔 該項目權益的 百分比
		銷售面積 平方米	銷售收入 人民幣百萬元	
潮悅府	寧波	7,551	197.3	90.0%
順源里	寧波	31,497	818.7	44.1%
香樹灣	麗水	2,359	43.4	90.0%
江麟邸	麗水	41,611	929.7	31.5%
理想時代家園	麗水	11,686	151.6	13.5%
蒲荷花苑	義烏	2,650	75.8	58.5%
秀湖荷院	義烏	18,795	875.9	58.5%
潮鳴	義烏	90,243	2,682.6	31.5%
寶龍世家	義烏	3,308	51.0	31.5%
順源里	溫州	44,861	1,290.8	90.0%
溫州未來社區	溫州	19,819	319.7	45.0%
榮望里	溫州	32,960	712.1	22.5%
榕華福邸	溫州	2,335	54.5	21.6%
天空樹(住宅)	溫州	61,003	1,022.5	22.5%
古越郡府	紹興	12,123	632.2	90.0%
棠頌和鳴	紹興	13,304	574.7	44.1%
雲之宸里	衢州	31,593	501.1	45.9%
如意府	舟山	19,009	262.1	90.0%
和源府	台州	69,919	1,170.4	90.0%
台州未來社區	台州	128,711	2,391.2	90.0%
	<b>江蘇</b>			
南京未來里	南京	13,338	104.0	90.0%
江陰未來里	無錫	5,294	90.7	90.0%
	<b>安徽</b>			
溫哥華城	淮北	44,056	390.9	100.0%
	<b>山東</b>			
青島新城市	青島	9,408	84.3	100.0%
眾安未來里	青島	22,570	204.0	90.0%
		<u>1,175,362</u>	<u>27,925.1</u>	

## 土地儲備

2021年，本集團新增項目共計12個，總建築面積約為193萬平方米。總土地成本約人民幣111億元，新收購土地的平均土地成本約為每平方米人民幣5,738元。

序號	項目	城市	土地成本 (人民幣 百萬元)	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團應佔 權益的 百分比
1	天空樹(商業)	溫州	1,430	87,108	217,770	22.5%
2	天空樹(住宅)	溫州	676	41,640	104,100	22.5%
3	棠頌和鳴	紹興	2,165	100,462	105,485	44.1%
4	雲之宸里	衢州	946	72,774	106,250	45.9%
5	瑞源邸	杭州	945	39,480	94,752	90.0%
6	淳安荷源府	杭州	268	22,417	48,870	100.0%
7	潮悅府	寧波	601	17,393	31,307	44.1%
8	溫州未來社區	溫州	1,053	69,369	168,141	45.0%
9	紹興未來社區	紹興	964	78,484	211,907	51.3%
10	湖畔名邸	義烏	946	20,411	32,658	90.0%
11	北幹項目	杭州	256	12,819	44,867	59.3%
12	湘潭項目	湘潭	850	292,671	768,255	36.0%
			<u>11,099</u>	<u>855,028</u>	<u>1,934,362</u>	

於2021年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1,048萬平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為175萬平方米。於2021年12月31日，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣3,110元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為191萬平方米。

## 其他業務發展

本集團業務日趨多元化，為未來創造更加穩定的收益及分散投資風險提供了保障基礎。本集團將穩步推進輕資產的運營模式，逐步擴大物業服務及商業運營的範圍，包括酒店營運、商業租賃、辦公樓管理、物業服務等，同時不斷嘗試新的業務模式與類型，如推進新農業與康養產業發展，以加強上下游業務的聯動，促進房地產業務協同發展，保持可持續性發展的態勢。

## 酒店經營

本集團現有四間酒店正在營運，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、淮北伯瑞特酒店及寧波伯瑞特酒店。其中寧波伯瑞特酒店於2019年10月正式開業，運營表現良好。本集團於回顧年度錄得酒店經營收入約人民幣173.2百萬元（2020年：約人民幣182.5百萬元），下降約5.1%，而酒店綜合入住率約40%（2020年：約43%）。

## 商業租賃

2021年租賃業務收入約人民幣122.3百萬元，較2020年的人民幣144.8百萬元下降約15.6%。

本集團目前的租金收入主要來自恆隆廣場、國際辦公中心(IOC)、眾安廣場及隱龍灣購物單位。恆隆廣場包括辦公樓、購物中心、酒店、服務式公寓和地下停車場。位於恆隆廣場的服務式公寓由獨立經營者寧波三碧酒店及杭州友邦酒店承租及經營，運營表現理想。綜合出租率為87%（2020年：94%）。

## 物業管理及其他服務

2021年物業管理及其他服務收入約人民幣395.2百萬元，較2020年的人民幣361.5百萬元增加約9.3%。本集團向本集團及其他開發商開發的物業業主提供優質的物業管理服務。通過增加旅遊、家政及保姆等服務，服務水平得到進一步提高。提供客戶導向型服務及服務門類繁多強化本集團的企業品牌管理。

本集團業務日趨多元化，為未來創造更加穩定的收益及分散投資風險提供了保障基礎。本集團將穩步推進輕資產的運營模式，逐步擴大物業服務及商業運營的範圍，包括酒店營運、商業租賃、辦公樓管理、物業服務等，同時不斷嘗試新的業務模式與類型，如推進現代農業、教育文化、影視娛樂、休閒旅遊及康養產業發展，以加強房地產業上下游業務的聯動，促進房地產業務協同發展，保持可持續性發展的態勢。

## 獎項及榮譽

本集團於回顧年度獲中國政府和認可機構頒發如下獎項及榮譽：

獎項	獲獎方／專案
2021中國房地產百強企業	眾安集團有限公司
2021中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10	眾安集團有限公司
2021中國在港上市房地產公司投資價值TOP10	眾安集團有限公司
2021中國房企品牌價值TOP100	眾安集團有限公司
2021長三角區域房地產50強企業	眾安集團有限公司
2021浙江省民營企業200強	眾安集團有限公司
2021中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務 有限公司

## 人力資源

於2021年12月31日，本集團僱用員工4,911人（2020年：4,573人）。2021年，員工成本約人民幣541.1百萬元（2020年：約人民幣391.0百萬元），上漲約38.4%（2020：24.3%），增加主要由於隨著業務的不斷發展，在回顧年度增加聘用了更具質素的員工。本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的整體薪資狀況、通脹水準、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，結果用於每年薪金審查及晉陞評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度酌情花紅。為有利於引進高端人才和穩定本集團的管理層，合資格參與者（包括本集團員工）可根據本公司採納的購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，保持本集團對人才的吸引力及人才的市場競爭力。

## 股息政策

本公司可以現金或董事會認為適當的其他方式派發股息。任何建議派發股息均須由董事會酌情決定，並獲得本公司股東（「股東」）批准（倘適用）。在宣派或建議支付任何股息前，董事會將考慮多重因素。該等因素包括本集團業務的營運業績、本公司及本集團各成員公司的留存收益及可分配儲備金、本集團之實際及預期財務表現、一般業務狀況及策略、本集團預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團業務的整體經濟狀況及業務週期、本集團業務的未來前景、股東權益、支付股息的法定及監管限制以及其他董事會認為適合的內部或外部因素。

## 財務分析

### 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣4,968.7百萬元，較2020年約人民幣7,438.9百萬元下降約33.2%。其中來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的86.1%。收入下降的主要原因是本集團近幾年度已預售的物業有相當部分尚未到交付時點，使得於2021年度交付之物業總建築面積較2020年度有所減少，從而可計入本年度確認銷售收入的金額也相應減少。

### 銷售成本

截至2021年12月31日止年度，本集團銷售成本約人民幣3,492.5百萬元，較2020年約人民幣5,194.0百萬元下降約32.8%。

### 毛利

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣1,476.1百萬元，較上年度約人民幣2,244.9百萬元下降約34.2%。毛利率約為29.7%，較2020年下降約0.5個百分點。毛利率在行業內仍然保持較高水平。

### 其他收入及收益，淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣310.1百萬元，較2020年人民幣162.6百萬元上漲約90.7%。上漲主要由於本年度按公允價值計入其他全面收益的權益投資的股息收入及按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動較上年增加所致。

## 出售及分銷費用

出售及分銷費用由2020年約人民幣322.5百萬元增加約33.9%至2021年約人民幣431.9百萬元，主要是由於銷售佣金及營銷費用隨著合約銷售收入的增長而增加。

## 行政費用

行政費用由2020年約人民幣525.1百萬元增加約45.6%至2021年約人民幣764.5百萬元，主要是人員的增加以滿足本集團發展的需要。

## 其他費用

其他費用由2020年約人民幣107.9百萬元增加約95.3%至2021年約人民幣210.7百萬元。主要乃由於本年度商譽減值及物業及設備減值撥備增加所致。

## 財務費用

財務費用由2020年約人民幣250.1百萬元下降約10.0%至2021年約人民幣225.1百萬元。主要乃由於本年度資本化利息金額增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2020年約人民幣566.7百萬元減少約66.9%至2021年約人民幣187.5百萬元。減少的主要原因為本年度應稅利潤降低所致。

## 資本結構

於2021年12月31日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（2020年12月31日：5,635,809,800股）。

於2021年12月31日，本集團的資產總值約人民幣57,240.3百萬元（2020年：約人民幣41,820.0百萬元），由流動負債約人民幣30,848.8百萬元（2020年：約人民幣17,280.8百萬元）、非流動負債約人民幣14,461.4百萬元（2020年：約人民幣13,125.2百萬元）及股東權益約人民幣11,930.1百萬元（2020年：約人民幣11,413.9百萬元）提供資金。

本集團於2021年12月31日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣7,895.7百萬元（2020年：人民幣5,911.7百萬元）。

於2021年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣16,993.9百萬元（2020年：約人民幣15,493.4百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	3,618,903	3,653,485
多於一年但少於兩年	7,608,194	4,146,616
多於兩年但少於五年	4,715,491	6,482,697
五年以上	1,051,273	1,210,631
	<u>16,993,861</u>	<u>15,493,429</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2021年12月31日，本集團的付息銀行及其他借款平均實際年利率為6.20%（2020年：6.27%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣貸款及借款	16,990,633	15,489,651
英鎊貸款及借款	<u>3,228</u>	<u>3,778</u>
	<u><b>16,993,861</b></u>	<u><b>15,493,429</b></u>

於回顧年度，本集團的借款成本總額約人民幣793.4百萬元（2020年：約人民幣697.1百萬元），而其中利息約人民幣578.9百萬元（2020年：約人民幣463.4百萬元）已資本化。

本集團維持穩健的流動資金狀況。流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）約為1.41（2020年：約1.70）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率約為0.30（2020年：約0.37）。本集團的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）約為0.76（2020年：約0.84）（淨債務的定義為計息銀行貸款及其他借款總額減現金及現金等值物及受限制現金總額）。本集團在公司運營及業務發展方面一直採取較為審慎的財務政策。

### 資本性承擔

於2021年12月31日，本集團就房地產及項目開發支出的資本性承擔約人民幣6,984.0百萬元（2020年：約人民幣2,517.3百萬元）。預計將通過本集團的自有資金、銷售回籠款及外部融資（例如銀行貸款）為該等承擔撥付資金。

### 或有負債

於2021年12月31日，本集團的或有負債約人民幣7,438.2百萬元（2020年：約人民幣4,933.4百萬元），為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸款提供擔保。

## 資產抵押

於2021年12月31日，本集團賬面值約人民幣2,681.6百萬元（2020年：約人民幣3,185.1百萬元）的投資物業、約人民幣24,189.0百萬元（2020年：約人民幣8,989.5百萬元）的開發中物業、約人民幣823.7百萬元（2020年：約人民幣1,325.9百萬元）持作出售的已落成物業、約人民幣1,185.5百萬元（2020年：約人民幣1,237.0百萬元）的房屋及設備、約人民幣64.1百萬元（2020年：約人民幣40.6百萬元）的限制性現金以及約為人民幣40.0百萬元（2020年：人民幣40.0百萬元）的本集團一間附屬公司的全部股權已作質押以擔保本集團的銀行融資及其他借款。

## 匯率風險

由於本集團於2021年及2020年同期的銷售、採購及金融機構融資均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2021年及2020年並無使用外匯對沖工具以對沖外匯風險。

## 利率風險

本集團部分貸款的利率為可變動的。利率向上波動將增加新貸款及現有貸款的利息成本。考慮到該部分貸款為人民幣貸款且中國國內經濟形勢穩定，因此本集團目前並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。

## 報告期後事項

自年結日起至本公告日期止期間，並無發生對本集團產生重大影響的事宜。

## 環境、社會及管治方面

本集團一直致力維持最高環保及社會標準，確保業務可持續發展。有關環境、社會及管治方面的報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七（環境、社會及管治報告指引）編製，並將分別適時於本公司及聯交所網站刊載。

## 前景展望

展望2022年，宏觀經濟仍然是穩字當頭。隨著房地產市場長效機制的不斷完善，因城施策效果不斷顯現，2022年的房地產投資有望平穩健康發展。

本集團將維持短期審慎、長期樂觀的觀點，繼續深耕長三角經濟圈，充分利用自身在長三角地區的品牌優勢，不斷優化營銷策略和渠道，實現銷售穩定增長和保持利潤的最大化。隨著城市的不斷升級，人們在追求高品質人居產品的同時，也對物業開發商提出了更高的要求。本集團將堅持「眾享美好生活」的品牌理念，圍繞「地產+」全面佈局。從「造房子」到「造生活」，本集團將發揮產品和服務優勢，通過營造多元化的生活方式，努力為中國家庭提供全生命週期的美好生活方案。

## 末期股息

董事會並不建議就截至2021年12月31日止的年度利潤分派股息（截至2020年12月31日止年度：無）。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2021年12月31日年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事的證券交易

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均向本公司確認，他們於本年度已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

## 企業管治

於本年度內，本公司已採納及遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所載之原則及守則條文。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載截至2021年12月31日止年度之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所（註冊會計師）（「安永」）的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

## 審核委員會

審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）已審閱本集團於回顧年度之綜合財務報表，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及實務，且與彼等討論了內部控制及財務報告等事宜。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會將於2022年6月9日(星期四)舉行(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊登及寄發予股東。本公司將於2022年6月2日(星期四)至2022年6月9日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記,以確定符合資格出席即將舉行的本屆股東週年大會並於會上投票的股東。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票應於2022年6月1日(星期三)下午四時三十分前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,以便進行登記。

## 在聯交所及本公司網站刊發年報

本集團收錄上市規則規定所有有關資料的年報將在短期內寄發給股東並在聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命  
眾安集團有限公司  
主席  
施中安

中國, 2022年3月24日

於本公告日期,董事會包括五名執行董事施中安先生(主席)、張堅鋼先生(首席執行官)、沈條娟女士、金妮女士及施金帆女士,以及三名獨立非執行董事貝克偉教授、張化橋先生及馮志偉先生。